

[Branchenreport]

Wenig Qualität zu hohen Preisen

Immobilienmarkt: Gebäudesanierungen in baltischen Staaten notwendig

Von Knut Höller und
Britta Schmigotzki

In den drei baltischen Staaten verspricht die steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien einen attraktiven Markt für Investoren und das Baugewerbe, denn das Angebot kann bei weitem noch nicht die Nachfrage der verschiedenen Bevölkerungsschichten decken. So liegt der Neubau von Wohnungen weiterhin stark hinter dem Vorwendeniveau zurück und besonders für die Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudebestandes muss noch sehr viel getan werden.

Wie in den meisten osteuropäischen Staaten, so ist auch in den Ländern des Baltikums die Versorgung mit Wohnraum schon seit der Sowjetära ein Problem. So kann das Angebot den Bedarf seit Jahrzehnten nicht decken. Heute, in der privatisierten und marktbestimmten Wohnungswirtschaft, treten die Probleme der Wohnungsversorgung insbesondere für sozial schwache und finanziell nicht ganz so starke Bevölkerungsgruppen immer deutlicher hervor.

Die Wohnsituation im Baltikum liegt – gemessen an Faktoren wie Ausstattung und Wohnfläche pro Einwohner – weit unter dem Niveau der alten EU-Mitgliedstaaten. Ein Großteil des Wohngebäudebestandes leidet darüber hinaus unter einem dramatischen Instandhaltungsstau. Die gegenwärtige Situation im Wohnungswesen des Baltikums ist durch ein nicht bedarfgerichtetes Angebot in den verschiedenen Marktsegmenten gekennzeichnet. So

* Die Autoren

Knut Höller ist geschäftsführendes Vorstandsmitglied und Britta Schmigotzki ist Projektleiterin bei der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO e.V.), Berlin.



Der Neubau von Wohnungen liegt im Baltikum noch weit hinter dem Niveau von vor 1990 zurück.

finden sich neue Immobilien fast ausschließlich in der oberen Preiskategorie und gleichzeitig wird kein Mietwohnungsbau errichtet.

Damit wird nicht nur unzureichend Wohnraum für finanzschwache Bevölkerungsgruppen bereitgestellt, sondern auch für „Starterhaushalte“ oder Personen, die nur für eine befristete Zeit Mietwohnraum suchen.

Nach Aussage der Rigaer Stadtverwaltung stehen allein in der lettischen Hauptstadt etwa 13.000 Familien auf

der Warteliste für eine Wohnung. In Litauen suchten im vergangenen Jahr mehr als 15.000 Haushalte, darunter rund 5.600 junge Familien, eine Wohnung.

Stark angestiegene Preise in den Hauptstädten

Vor dem Hintergrund der dynamischen Wirtschaftsentwicklung in den städtischen Regionen des Baltikums sind die Preise für Wohnimmobilien in Riga, Vilnius und Tallinn in den vergangenen

Wohnungsbestand in den baltischen Staaten

Land	Einwohner in Mio.	Wohnungsbestand gesamt	davon „Plattenbauten“	Bewohnerzahl je Wohnung im Durchschnitt	Privatisierungsquote
Estland	1,4	624.000	406 570	2,24	90 %
Lettland	2,4	958.000	416 460	2,51	76 %
Litauen	3,5	1.295.000	790 000	2,70	97 %

Quelle: EU Interreg Projekt BEEN, 2007

Jahren regelrecht explodiert und liegen bereits über denen in der deutschen Hauptstadt Berlin.

So beträgt die Preissteigerungsrate im Zentrum von Riga für den Zeitraum 2004 bis 2007 insgesamt 150 Prozent. In einfachen Stadtteilen liegen die Quadratmeterpreise bereits über 2.000 Euro. Dabei hat der Wunsch nach höheren Wohnstandards bei wohlhabenden Bevölkerungsschichten dazu geführt, dass aufgrund der hohen Nachfrage Wohnungen meist schon in der Bauphase verkauft werden.

Der gewaltige Preisanstieg in den vergangenen Jahren ist jedoch nicht nur durch den starken Nachfrageüberhang bedingt, sondern unter anderem auch durch gestiegene Material- und Lohnkosten. Parallel dazu hat jedoch die hohe Inflation in Lettland (13,7 Prozent im November 2007) die Kreditaufnahme für die Bevölkerung für den Wohnungskauf erschwert.

So wird in diesem Jahr mit einem Nachlassen der Nachfrage nach neuen Wohnungen bei gleichzeitigem Rückgang der fertiggestellten Neubauten gerechnet.

Folgen der Privatisierung von Wohnungen

Die Privatisierungsstrategie der 90er Jahre, also der Verkauf von staatlichen Wohnungen weit unter Marktpreis an die dort lebenden Mieter, hat in den drei baltischen Staaten zu einem hohen Anteil an Einzeleigentum im Wohnungsbestand geführt.

Dieser Rückzug der öffentlichen Hand aus dem Wohnungsmarkt hat eine Reihe von Folgeproblemen mit sich gebracht. Im Bestand stellt sich dabei das Problem der Verwaltung der Mehrfamilienhäuser.

So wurden noch nicht durchgehend Gemeinschaften von mehreren Wohneigentümern gegründet und auch Verwaltungsgesellschaften – vor allem in Litauen und Lettland – befinden sich teilweise erst im Entstehungsprozess.

In Riga müssen immer noch die 14 großen kommunalen Wohnungsverwaltungsgesellschaften privatisiert werden.



Energetische Sanierung eines Plattenbaugebäudes in Tallinn, 2007

Plattenbauten weiterhin wichtig

Ein Großteil der Bevölkerung lebt immer noch in zu Zeiten des Sozialismus errichteten Mehrfamilienhäusern, so genannten Plattenbauten. Diese stellen damit auch heute ein bedeutendes Marktsegment dar, allerdings mit der dringlichen Notwendigkeit der Aufwertung durch energetische Sanierung. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien nimmt der existierende Bestand der Plattenbauten trotz vernachlässigter Bausubstanz und standardisierter Wohnungsgrundrisse weiterhin eine bedeutende Stellung in der Wohnungsversorgung ein.

Auch der Großteil aller Transaktionen im Wohnimmobilienmarkt betrifft Wohnungen im Plattenbau. Aufgrund der Schieflage werden auch im Plattenbaubestand unsanierte Wohnungen überteuert gehandelt. Für diese Wohnungen werden im unsanierten Zustand höhere Preise als beispielsweise für sanierte Plattenbauwohnungen in Berlin gezahlt.

Strategien zur Sanierung des Wohngebäudebestands

Die Thematik der Sanierung von in industrieller Bauweise errichteten Mehrfamilienhäusern im Ostseeraum wurde in dem von der Europäischen Union geförderten Projekt „BEEN-Netzwerk für Energieeffizienz im Gebäudebestand des Ostseeraumes“ unter Leitung der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingehend untersucht. Dabei entwickelten die Teilnehmer technische, rechtliche und finanzielle Strategien zur energieeffizienten Wohngebäudesanierung. Sie kamen zum Ergebnis, dass in dem oben beschriebenen Gebäudebestand ein bedeutsames Potenzial zur energetischen Sanierung und damit Energieeinsparung sowie CO₂-Reduktion steckt.

Um die europäischen Energiesparziele von 20 Prozent bis zum Jahre 2020 erreichen zu können, muss im Baltikum die aktuelle Rate der pro Jahr sanierten Gebäude des Wohnungsbestands von

rund 0,4 auf fünf Prozent gesteigert werden. Dafür werden große Investitionen (bis zu 8.000 Euro je Wohnung für eine energetische Sanierung) sowie staatliche Hilfe notwendig.

Die litauische Wohnungsstrategie sieht vor, rund 70 Prozent der Gebäude bis zum Jahr 2020 zu sanieren. Dafür werden im Rahmen eines staatlichen Förderprogramms bis zu 50 Prozent Zuschüsse zur Verfügung gestellt. In Estland, wo es ebenfalls ein staatliches Zuschussprogramm gibt und in Lettland, das derzeit noch kein Gebäudesanierungsprogramm unterhält, fehlen solche ambitionierten Zielstellungen bisher.

Zukünftige Förderansätze in den baltischen Ländern können auf zwei unterstützende Elemente zurückgreifen: Zum einen auf die positiven interdisziplinären Effekte der Gebäudesanierung für die öffentlichen Haushalte und zum anderen auf die mögliche Nutzung von EU-Strukturfonds für die Gebäudesanierung.

Im Rahmen des BEEN-Projektes erfolgte auch die konkrete Umsetzung von Sanierungsvorhaben, um die Vorteile eines ganzheitlichen technischen Maßnahmenpaketes aufzuzeigen. So wurde z.B. in Tallinn, Estland, das erste

easteuropetransports.com

Mal eine umfassende Gebäudesanierung realisiert, die bis zur Hälfte der vorher notwendigen Energie einspart.

Chancen für Investoren

Das Marktgeschehen im Wohnimmobilienbereich konzentriert sich auf die baltischen Hauptstädte Tallinn, Riga und Vilnius. Hier wurden in den vergangenen Jahren die Wohnungsbauprojekte umgesetzt, wobei Riga, die größte Stadt des Baltikums, ganz klar dominiert, sowohl was das Neubauvolumen als auch die Preise betrifft.

Die realisierten Neubauvorhaben decken bei weitem nicht die Nachfrage. Dabei besteht die Notwendigkeit von Wohnungsneubau in unterschiedlichen Preis- bzw. Ausstattungssegmenten, wobei insbesondere Wohnraum für finanzschwächere Bevölkerungsgruppen und Mietwohnungsbestand für jüngere oder mobile Nutzer ein Defizit darstellen.

Im Wohnungsneubau und auch bei der Gebäudesanierung liegt die Bauqualität deutlich unter deutschen

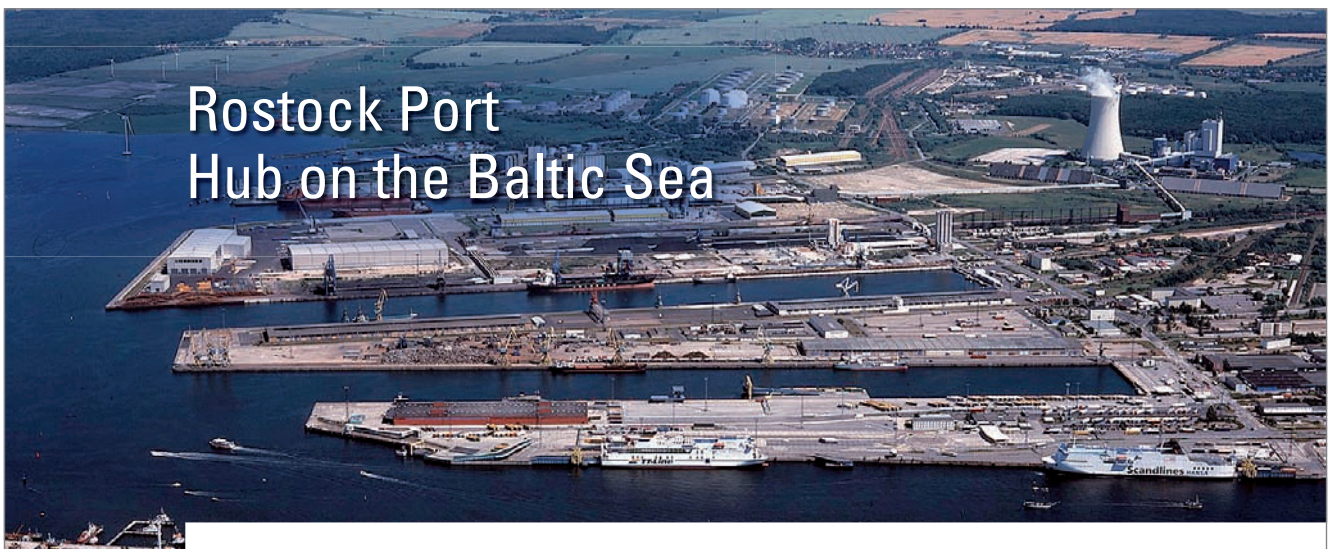
Standards. Dies resultiert aus der mangelnden Erfahrung bereits aktiver sowie aus dem akuten Mangel an qualifizierten Baufachkräften.

Die große Nachfrage nach Wohnraum, der gegenwärtige Boom auf den baltischen Immobilienmärkten gekoppelt mit einem Mangel an inländischen Fachkräften bieten ausländischen Investoren und Bauunternehmen vielseitige Chancen für einen Markteintritt. Dies gilt besonders für deutsche kleine und mittlere Unternehmen mit Erfahrung in der Gebäudesanierung und im kostengünstigen Neubau von Wohnungen.

Vor dem Hintergrund steigender Energiekosten in den baltischen Ländern und einer Vielzahl von unsanierten Gebäuden mit geringer Energieeffizienz scheint hier vor allem der Bereich der energetischen Gebäudesanierung die größten Möglichkeiten für deutsche Unternehmen zu bieten.

KONTAKT

www.iwoev.org
www.been-online.net



Rostock Port Hub on the Baltic Sea

The Port of Rostock is an important hub at southern Baltic Sea for intermodal traffic and ferry services.

Excellent hinterland connections ensure a rapid goods transit via road and rail. The Rostock intermodal terminal offers 21 departures of block trains per week to destinations like Verona, Basel and Duisburg. State of the art ferries and RoRo-ships offer more than 120 departures per week to Baltic destinations in Sweden, Denmark, Finland, Latvia and Estonia.

Visit us at „TRANSRUSSIA“
in Moscow: Pav. 8 Hall 2!



**ROSTOCK
PORT**

Hafen-Entwicklungsgesellschaft Rostock mbH · Ost-West-Straße 32 · D - 18147 ROSTOCK Germany

fon: +49 381 350-0 · fax: +49 381 350-5515

www.rostock-port.de · info@rostock-port.de

Opening new horizons